

4010852

2107

2.12.98

משרד הפנים - גמלי - 599-29  
נבדק וניתן לחתום / לאשר  
החלטת הועדה המהווית / משנה-מיים

מתכנן המחוז

תאריך

הועדה לתכנון ולבניה מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי - "הדרים"

תכנית מס' הר/600/3 ה'

שינוי לתכנית מס' הר/במ/600  
ולתכנית מס' הר/במ/600/3  
תכנית בסמכות ועדה מחוזית

**משרד הפנים - מחוז המרכז**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
**אישור תכנית מס' הר/במ/600/3**  
 התכנית כנ"ל אישרת מכח  
 סעיף 108(ג) לחוק  
 יו"ר הועדה המחוזית

המרכז.

1. מחוז:

פתח-תקוה.

2. נפה:

הוד-השרון, מגדיאל.  
גוש 6407

3. מקום התכנית:

חלקות- 76 חלק, 77 חלק, 165, 163, 134.

15.810 דונם.

4. שטח התכנית:

פנחסי יצחק, אורדן יהושע, דן אהרון, אתרי אל-גד, פנחסי  
שלמה, פנחסי שאול, עטיה יעקב וירדנה, חב' סמי ובניו ואחרים.

5. בעלי קרקע:

בעלי הקרקע.

6. יוזם התכנית:

עדן אדריכלים- נ.שורק, אדריכל ובונה ערים. רשיון מס 35109  
רופין 16 תל-אביב 63457  
טל: 03-5185188 פקס 03-5185395

7. המתכנן:

א. תקנון.

8. מסמכי התכנית:

- ב. תשריט בקני"מ 1:1250
- ג. נספח בינוי 1:500
- ד. נספח תנועה 1:500

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים.
- ב. קביעת אזורי מגורים
- ג. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' למגורים ג', ומגורים ג' מיוחד.
- ד. קביעת חזית מסחרית.
- ה. קביעת הוראות וזכויות בניה.
- ו. קביעת דרכים חדשות וביטול דרכים מאושרות.

9. מטרות התכנית:

במקרה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין הוראות  
תכניות אחרות החלות עליה, תקבענה הוראות תכנית זו.

10. יחס לתכניות  
אחרות:

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

11. היטל השבחה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית הוד  
השרון, ע"פ הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה.  
השטחים זכות מעבר בין מרתפים (מגרשים 1-2 ו-4-5)  
תנתן זיקת הנאה למעבר רכב לחניה ממגרשים 7 ו-8  
ממגרשים 4 ו-5.

12. הפקעה ורישום:

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 22-04-1999  
 ו ח ה ב ר  
 תיק מס'

### 13. תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים עפ"י סיווג האזורים כדלקמן, והתואמים להגדרת שימושים בתכנית הר/במ/600/3

#### 13.1 אזור מגורים ג:

בנייני מגורים בקומות.  
מרתפים בגבולות הבניין, לשימוש ביתי.  
יותר מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.

חדר גג בשטח של 30 מ"ר ליח"ד במסגרת מכסת השטחים, כפי שמצוין בלוח האזורים, ולא יחשב במספר הקומות לבניין. הכל בתנאי שהחדר הנ"ל יהיה חלק אינטגרלי מהדירה הצמודה לו.

מרחבים מוגנים בהתאם לחוק.

מרפסות בלתי מקורות בשטח של עד 25% משטח הדירה שלא יובאו בחישוב שטחי הבניין.  
תותר חפיפה של 25%.

גובה הבניין כמסומן בנספח הבינוי מסמל את מספר קומות המגורים מעל קומת עמודים מפולשת או חלקית, גובה קומת העמודים המפולשת לא יעלה על-5.50 מ'. (במגרש מס' 2 תנתן אפשרות ליישור קו- בהתאם לגובה החזית המסחרית במגרש מס' 1).

חומרי הגימור של המבנה יהיו ע"פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.

במגרשים ייקבע שטח מגוון לא מקורה בשטח שלא יפחת מ-35% משטח המגרש. ניתן להצמיד חלק (עד 85%) מהשטח המגוון לדירות בקומת הקרקע.

המערכות הסולאריות על גג המבנים יהיו מוסתרות.

#### 13.2 אזור מגורים ג' מיוחד:

כבאזור מגורים ג.  
חזית מסחרית בה יותרו חנויות קמעונאיות, מוסדות כספיים, מסעדות ובתי קפה, בית מרקחת, משרדים, וכל שימוש אחר ע"פי אישור הועדה המקומית.  
מרתפים בגבולות הבניין, לשימוש מסחרי.  
יותר מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.  
קולונדות בקו אפס, קו בניין מסחרי 3.0 מ' לרחובות סוקולוב וחוצהו.  
גובה קומת הקרקע בחזית המסחרית לא יעלה על 5.5 מ'

#### 13.3 שטח ציבורי פתוח:

מתקני נוי לרבות פרגולות  
גינות ושבילים להולכי רגל. חניה עילית (עד 10% משטח השצ"פ) ו/או חניון תת-קרקעי.

#### 13.4 דרכים דרכים משולבות:

כבישים, דרכים משולבות, חניה, איי תנועה ופסי ירק.  
מערכות תשתית על קרקעית ותת קרקעית.  
תחנות לתחבורה ציבורית, ריהוט רחוב.

### 13.5 שטח לבניני צבור :

גן ילדים, או כל בנין לשרות הצבור.  
גינון ושבילים להולכי רגל  
מתקני נוי ומשחקים לרבות פרגולות  
דרך תשולב מתחת למבנה ותנתן זיקת הנאה למעבר לחניון  
לצבור.  
חניה ומרתפי חניה לחניה צבורית.

### 14. בינוי :

תכנית זו כוללת נספח בינוי מנחה בלבד.  
שינויים לא מהותיים בנגישות אינם מהווים שינולתכנית.  
איתור הבינויים המוצע מהווה הנחיה בדבר העמדת הבינויים  
וכיוונם, כל שינוי יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

הועדה המקומית רשאית להתנות הבניה בשטח התוכנית  
באישור תשריט המתאר את הבינוי הכולל אשר יוכן ע"י מבקשי  
היתר הבניה בקני"מ 1:500 ויכלול תנוחות המבנים באתר,  
מרווחים ביניהם, חתכים וחזיתות טיפוסיים. התשריט כפוף  
לאישור הועדה המקומית.

### 15. שרותים הנדסיים :

לשם ביצוע עבודות מים, ביוב וניקוז, או אחזקתם,  
הרשות בידי הועדה המקומית ו/או העיריה לפרוץ גדרות, לחפור  
ולהניח צינורות בשטח המגרשים.

15.1 הניקוז והביוב - יבוצעו לפי הוראות משרד הבריאות לפי  
הוראות מהנדס העיר למתקני תברואה.

15.2 מים - צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של  
העיריה.

15.3 ביוב - כל המיבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של העירייה  
בהתאם לחוקי העזר לביוב, בהתאם להוראות מהנדס העיר  
ובהתאם להוראות משרד הבריאות.

15.4 חשמל - הרשת תהיה תת-קרקעית והמעברים והחיבורים  
למיבנים יהיו תת-קרקעיים. הכל בהתאם לתקן חברת חשמל.  
לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל  
עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתנו היתרי בניה רק במרחקים  
כמפורט בתקנות ובחוק החשמל. אין לבנות בנינים מעל לכבלי  
חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו,  
ואין לחפור מעל או בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק  
לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

15.5 תקשורת - כל הצנרת התקשורת תהיה תת-קרקעית.  
יותר מעבר צנרת תקשורת בתחום המגרשים.

16. **תכניות פתוח**  
לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית פתוח המגרש התכנית תכלול: פרוט הכבישים, החניה, מדרכות וריצוף, גדרות וקירות תומכים, אינסטלציה סניטרית, מים ומתקני אשפה, מתקני אספקת גז, שבילים, נטיעות וגינות. תכנית הפתוח תוכן על רקע מפה מצבית, ותאושר ע"י הועדה המקומית בקני"מ שלא יפחת מ 500:1
17. **חניה:**  
מקומות החניה יותקנו על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה, בגבולות המגרשים, אך לא פחות מהמופיע בהמשך סעיף זה.  
מיקום מקומות החניה יהיה באישור הועדה המקומית.  
חישוב שטחי החניה לפי השטח העיקרי תקן מקומות חניה למגורים:  
1. מקום חניה לכל יח"ד בשטח של עד 75 מ"ר.  
2. 1.5 מקום חניה לכל יח"ד בשטח של 75 מ"ר ומעלה.  
3. 2 מקומות חניה לכל יח"ד בשטח של 120 מ"ר ומעלה.  
תקן חניה למסחר: חניה אחת לכל 25 מ"ר.
18. **הערות לטבלת אזורים:**  
מותרת הקמת פרגולות בצמוד למגורים במרפסות הלא מקורות המיקום לפי אישור מהנדס הועדה.  
השטחים המופיעים בטבלת המגרשים שבתשריט הינם עפ"י מדידה גרפית. שטחם הסופי יקבע בתשריט שיערך ע"י מודד מוסמך ויוגש בעת אישור התכנית למתן תוקף.  
קוי הבנין המופיעים כאן ובנספח הבינוי הינם מזעריים.
19. **הריסות ופינויים:**  
ההריסות והפנויים יבוצעו ע"י הבעלים ו/או מבקש ההיתר ועל חשבונם.
20. **תנאים להיתרי בניה:**  
א. הוצאת היתרי בניה תותנה בהגשת תכנית חלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך.  
ב. תנאי להיתר בניה במגרשים 1; 2 - הריסת המבנה המצוין בתשריט, ע"מ לאפשר פריצת הדרך מרח' סוקולוב (מגרש 10).  
ג. בצוע הריסה לפי סעיף ב' - הנה תנאי לאשור אכלוס במגרש 3.  
ד. תנאי למתן היתר למגרשים 4; 5, הנמצאים בשכנות למפעל אגרוטופ:  
1. פנוי אגרוטופ, או מתן פתרון אחר, שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.  
2. מתן תוקף לתכנית הר/600/3 ט
21. **זמן**  
התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה.

22. לוח אזורים והוראות בניה :

קוי בנין			שטחי בניה		מס' קומות	כמות יח"ד	מס מגרש	סימן בתשרט	יעוד
צ	א	ק	שמוש משני	שמוש עקרי					
0	5	0	600 2500 וכרתפי	600 6590	קרקע מסחרית + 14 ע	57 ניתן לנייד עד 10 יח"ד למגרש 2 וממנו.	1	צבוע צהוב תחום אדום + פס סגול בחזית	מגורים ג' מיוחד חזית מסחרית
3	5	3	2600 וכרתפי חניה בקומות בגבולות המגרש	6030	+ 12 ק.ק. חלקית + חדרים על הגג	52	2	צבוע צהוב	מגורים ג'
5	5	3	1300 וכרתפי חניה בגבולות המגרש	3280	+ 9 ק.ק. חלקית + חדרים על הגג	28	3		
4	5	5	1300 וכרתפי חניה בגבולות המגרש	3280	+ 9 ק.ק. חלקית + חדרים על הגג	28	4		
4	5	5	1300 וכרתפי חניה בגבולות המגרש	3280	+ 9 ק.ק. חלקית + חדרים על הגג	28	5		
			600 9000	600 22460		193			סה"כ

הערות:

1. זכויות הבניה יהיו ע"פי טבלה זו .
2. תותר הקמת גלריות ב - 25% משטח החנויות (כשטחי שרות).
3. במגרש 1 ניתן יהיה להמיר שטחי מסחר ומגורים לפי היחס :  
שטח כולל של מסחר בן 40 מ"ר = דירה בת 100 מ"ר.
4. בקומת המסחר תותר בנית קולונדה בקו אפס לשימוש ציבורי,  
קו הבנין למסחר יהיה 3 מ' לחזיתות הפונות לכביש ו- 0 מ' לצד.  
קו הבנין למגורים - ראה פירוט בנספח בנוי.
5. מרתפי/קומות החניה לא יחושבו בשטחי השימושים הנלוים ולא תותר סגירה של חניות לשימושים אחרים. במרתפים ניתן להקצות אזורים לשרות, אחסנה ולמתקנים טכנים.
6. במגרשים (אזור ג') יקבע שטח מגוון בשטח שלא יפחת מ 35% משטח המגרש.
7. אם בעת מתן היתר הבניה, תגדל הדרישה למקומות חניה, ע"פי סעיף 17 למסמך זה, - יותר להוסיף שטחי שרות למרתפי חניה לפי הצורך.

חתימת בעלי הקרקע:

<del>פנחסי יצחק</del>	<del>אורדן יהושע</del>	<del>עטיה יעקב</del>
<del>פנחסי שאול</del>	<del>פנחסי שלמה</del>	<del>בגור מרדכי</del>

~~חברת סמליבונא~~  
~~להשקעות ובניין בע"מ~~  
 פרלמן משה  
 שלמה סלומון

~~חתימת יוזם ומגיש התכנית:~~  
~~חברת סמליבונא~~  
~~להשקעות ובניין בע"מ~~  
 אתר אל גד (1986)  
 חברה לבנין והשקעות בע"מ

חתימת האדריכלים:  
עדן אדריכלים - נסי שורק, אדריכל ובונה עריפ.

תאריך : 31.12.98  
600 tb51